

浦安都市計画事業  
猫実 A 地区土地区画整理事業  
事業計画書

平成 3 1 年 3 月 1 日 (当初)

千葉県 浦安市



## 目 次

第1	土地区画整理事業の名称等	1
1	土地区画整理事業の名称	1
2	施行者の名称	1
第2	施行地区	1
1	施行地区の位置	1
2	施行地区位置図	1
3	施行地区の区域	1
4	施行地区区域図	2
第3	設計の概要	2
1	設計説明書	2
(1)	土地区画整理事業の目的	2
(2)	施行地区内の土地の現況	2
(3)	設計の方針	5
(4)	整理施行前後の地積	7
(5)	保留地の予定地積	8
(6)	公共施設整備改善の方針	9
(7)	土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	12

2	設計図	1 2
第 4	事業施行期間	1 2
第 5	資金計画	1 3
1	収入	1 3
2	支出	1 4
3	年度別歳入歳出資金計画	1 6
第 6	参考図書	1 7

## 第1 土地区画整理事業の名称等

### 1 土地区画整理事業の名称

浦安都市計画事業猫実A地区土地区画整理事業

### 2 施行者の名称

浦安市

## 第2 施行地区

### 1 施行地区の位置

本地区は、千葉県西部の東京湾に面した浦安市の北西部に位置し、東京メトロ東西線浦安駅の東南約 400mのところにある面積約 1.4ha の地区である。北側を 3・1・3 浦安橋明海線（県道浦安停車場線）、東側を市道 2－47 号線、西側を市道 2－41 号線、南側を市道 2－33 号線に囲まれた地域の中心部に位置している。

### 2 施行地区位置図

別添図面のとおり

### 3 施行地区の区域

施行地区に含まれる土地の名称は次の通りである。

浦安市猫実三丁目及び四丁目の各一部。

#### 4 施行地区区域図 別添図面のとおりに

### 第3 設計の概要

#### 1 設計説明書

##### (1) 土地区画整理事業の目的

本地区は、建替えが困難な木造住宅が密集しているとともに道路が狭く緊急車両が進入できない状況など防災面や住環境に多くの問題を抱えている。

このため、新中通りと周辺市街地の整備の中で、重点密集市街地及び未接道宅地の解消や下水道の整備等を行うことによって住環境の改善を図り、「災害に強く、安全で安心して暮らせるまちをつくる」、「堀江と猫実を結ぶ主要な生活道路（新中通り）をつくる」を目的とする。

##### (2) 施行地区内の土地の現況

###### イ 地区の性格、発展状況

本地区は東京メトロ東西線浦安駅に隣接しているため利便性が高く、浦安の歴史・文化・風情を残した低層住宅が建ち並ぶ落ち着いたある住みやすい地区であるとともに近所付き合いなどのコミュニティも活発な地区である。

本地区を含めた旧市街地は元町地域と呼ばれ、元々は境川を中心とした漁師町であったが、昭和44年に東京メトロ東西線が開通し、昭和46年の埋立事業に伴う漁業権の全面放棄によって、複合住宅地として市街化が進んだが、幹線道路以外の生活道路等の基盤整備は立ち後れたままの状況となっている。なお、地区内の用途地域は県道沿道が近隣商業地域及び第二種住居地域であり、それ以外は第一種住居地域に指定されている。

ロ 地区内人口及びその密度

本地区の現在人口は、180 人であり、その人口密度は約 126 人/ha である。

ハ 土地利用状況

本地区の土地利用状況は次のとおりである。

公 共 用 地	13.45%
宅 地	64.55%
市 有 地	17.73%
そ の 他	4.27%
<hr/>	
合 計	100.00%

ニ 道路及び宅地の状況

道路は、地区の北側地区界沿い（地区外）に 3・1・3 浦安橋明海線（県道浦安停車場線）（幅員 26.0m）、地区の南側地区界沿い（地区外）にみなと線（幅員約 7.5m）、が走り、それらを繋ぐ形で地区内中央を南北に幅員約 6.0m の道路がある。それ以外は幅員 4 m 未満の道路が占めている。

地区内には約 48 戸の建物が散在しており、大部分は老朽化した木造 2 階建の住宅である。

ホ 高度の傾向

本地区の建物状況は、ほとんどが2階建て程度の住宅であり、低層住宅になっている。

ヘ 地勢

本地区の標高は-0.1m~0.2mと低く、平坦な地勢である。

ト 供給処理施設（用排水、上水、ガス等）

本地区の下水道は分流式で概ね整備済みであるが、一部の未接道宅地は汲み取り式となっている。雨水排水については、道路側溝により処理している。また、上水道・ガス・電気については、全戸に供給されている。なお、ガスについては一部の未接道宅地等はプロパンガスを利用している。

チ 文教施設（学校等）

地区内に学校等は立地していないが、地区西側に浦安小学校が近接しており、避難所に指定されている。

リ 工場の立地状況

地区内には工場は立地していない。

ヌ 地価

本地区内の地価は、1㎡当たり平均241,000円位である。



(3) 設計の方針

本地区の設計に当たっては、都市計画マスタープラン及びまちづくり計画書（提言書）、まちづくり協議会における意見等に基づき、良好な住環境と景観を有する住宅地をめざし、各種公共施設の配置計画等を行う。

イ 土地利用計画

現在、本地区は、第一種住居地域、近隣商業地域の用途指定を受けており、将来においても健全な住環境を有する住宅地を基本に、土地利用を計画する。

ロ 人口計画

計画人口は、人口密度を 126 人/ha とし、地区内人口は 180 人として計画する。

ハ 公共施設計画

(i) 道路

地区の主要な生活道路として新中通り（幅員 12m）を南北に配置し、歩車分離を行う。地区中央の東西方向の道路は幅員 6 m、その他の区画道路は特別な場合を除き、幅員 4.5mを基本とし、土地利用計画及び地区外道路との関連を考慮して計画する。

(ii) 公園

公園は、地区面積の 3 %以上、かつ、計画人口 1 人当たり 3 m<sup>2</sup>以上を確保し、誘致距離を考慮し配置する。

(iii) 水路

宅地内の水路については存置とし、その機能を確保する。

ニ 公益的施設の配置等

(i) 上水道

計画給水量を考慮し、将来地区内に新築される各戸に上水道が供給できるように、道路計画に従って新設し、その機能を確保する。

(ii) 下水道

・雨水排水施設

雨水処理能力を考慮した上で、道路計画に従って雨水管及び道路側溝を新設し、その機能を確保する。

・汚水排水施設

浦安市の公共下水道計画に基づき、道路計画に従って新設し、その機能を確保する。

(4) 整理施行前後の地積

イ 土地の種目別施行前後対照表

区 分		施 行 前			施 行 後		備 考		
		面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)	筆数	面積(m <sup>2</sup> )	割合(%)			
公 共 施 設	団 体 所 有 地	道 路	1,466.35	10.23	/	4,802.09	33.50		
		公 園	453.84	3.17		564.96	3.94		
		水 路	7.59	0.05		4.41	0.03		
	合 計	1,927.78	13.45		5,371.46	37.47			
宅 地	民 有 地	宅 地	9,218.07	64.30	78	8,965.08	62.53		
		公衆用道路	36.00	0.25	2				
		計	9,254.07	64.55	80				
	公 有 地	市 有 地	1,026.93	7.16	8				普通財産
		その他 (市有地)	1,514.64	10.57	9				基金
		計	2,541.57	17.73	17				
	合 計	11,795.64	82.28	97	8,965.08	62.53			
保 留 地									
測 量 増 減		613.12	4.27						
総計		14,336.54	100.00	97	14,336.54	100.00			

ロ 減歩率計算表

整理前宅地面積 (台帳地積)  (A)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)  (B)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた 宅地地積  (C)	保留地を除いた 宅地地積  (D)	公共減歩地積  (B-C)	公共保留地を 合算した 減歩地積  (B-D)	公共減歩率  (B-C)/B ×100	公共・保留地 合算減歩率  (B-D)/B ×100
m <sup>2</sup> 11,795.64	m <sup>2</sup> 12,408.76	m <sup>2</sup> 8,965.08	m <sup>2</sup> 8,965.08	m <sup>2</sup> 3,443.68	m <sup>2</sup> 3,443.68	% 27.75	% 27.75
(9,728.34)	(10,341.46)	(8,965.08)	(8,965.08)	(1,376.38)	(1,376.38)	(13.31)	(13.31)

( ) 下段は減価補償金で用地取得後

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)  (A)	整理後宅地 価格総額 (予想)  (B)	宅地価格総額 の増加額  (C)=(B-A)	整理後 1 m <sup>2</sup> 当たり予定価格  (D)	保留地として 取り得る 最大限地積  (E)=(C/D)	保留地の 予定地積  (F)	割合  (G)=(F/E) ×100	摘要
千円 2,990,511	千円 2,492,292	千円 -498,219	円/m <sup>2</sup> 278,000	m <sup>2</sup> —	m <sup>2</sup> —	% —	整理前単価 241,000

(6) 公共施設整備改善の方針

イ 都市計画との関連

事 項			面積(ha)	割合(%)	年 月 日	備 考
市街化区域			1.43	100.0	平成19年2月23日	千葉県告示 第153号
地域地区	用途地域	第一種住居地域	1.37	95.8	平成20年2月12日	千葉県告示 第195号
		第二種住居地域	0.01	0.7	平成20年2月12日	千葉県告示 第195号
		近隣商業地域	0.05	3.5	平成20年2月12日	千葉県告示 第195号
	その他の地域地区	第二種高度地区	1.38	96.5	平成20年2月12日	浦安市告示 第15号
		準防火地域	0.05	3.5	平成9年1月17日	浦安市告示 第9号
施行区域	浦安都市計画事業 猫実A地区土地区画整理事業		1.4	100.0	平成30年5月1日	浦安市告示 第64号

ロ 都市計画以外の主要公共施設の新設及び改良計画との関連

該当なし。

ハ 公共施設整備改善の方針

主要な区画道路として新中通り（幅員12m）を地区中央の縦軸（南北方向）に配置し、歩行者・自転車の通行の安全性に配慮し、歩道（幅員2.5m）を両側に設け、車道は7mとし、併せて電線類の地中化を行う。

区画道路は、地区中央の東西方向の道路は幅員6mとし、その他は幅員4.5mを基本として、既存の道路網との接続を考慮しつつ、土地利用上適正な街区を形成するよう計画し、交差点部分には隅切りを設ける。

公園は、幅員6m道路沿道に配置し、近隣住民の交流・憩いの場となるよう整地・排水・植栽等の整備を行う。

二 路線別調書

区 分		名 称	道路 種別	幅員(m)	延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )	整備計画	備考
道 路	区画道路	区12-1号線		12.0	226.2	2,790.38	歩 車 歩 2.5m-7.0m-2.5m A S 舗装、街渠又は管渠設置	拡幅
		小 計			226.2	2,790.38		
		区8-1号線		8.0	13.2	10.78	A S 舗装、側溝	拡幅
		小 計			13.2	10.78		
		区6-1号線		6.0	86.4	414.57	A S 舗装、側溝	新設
		区6-2号線		6.0	69.1	423.12	A S 舗装、側溝	新設
		小 計			155.5	837.69		
		区4.5-1号線		4.5	61.3	284.64	A S 舗装、側溝	拡幅
		区4.5-2号線		4.5	60.7	279.84	A S 舗装、側溝	拡幅
		区4.5-3号線		4.5	30.1	144.63	A S 舗装、側溝	新設
		区4.5-4号線		4.5	42.8	192.78	A S 舗装、側溝	新設
		区4.5-5号線		4.5	35.0	166.32	A S 舗装、側溝	新設
		小 計			229.9	1,068.21		

道 路	区画道路	区4-1号線	4.0	38.9	42.50	A S 舗装、側溝	拡幅
		区4-2号線	4.0	19.5	26.59	A S 舗装、側溝	新設
		区4-3号線	4.0	38.9	25.94	A S 舗装、側溝	拡幅
		小 計		97.3	95.03		
	街 路 計		722.1	4,802.09			
水路	水路			4.41			
	小 計			4.41			
公 園	第1公園			564.96	ベンチ、植樹及び外柵等		
	小 計			564.96			
公 共 施 設 総 計				5,371.46			

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

本地区内に計画されている道路に水道管とガス管と下水管を埋設し宅地の利用増進を図る。

2 設計図

別添「設計図」のとおり

第4 事業施行期間

自 平成31年 3月 1日

至 平成36年 3月31日



第5 資金計画

1 収入

区 分	金 額 (千円)	摘 要
国 庫 補 助 金	1,234,000	都市再生土地地区画整理事業（安全市街地形成型） 重点地区、補助率 1/2
市 負 担 金	1,234,000	
小 計	2,468,000	
市 単 独 費	772,000	
合 計	3,240,000	

2 支出

		事 項	単 位	事業量	事業費 (千円)	適 用	
公共施設整備費	築 造 費	道 路	新中通り	m	226	130,200	街路灯・車止め、仮設等含む
			電線共同溝本体	m	452	116,300	新中通り両側
			区 画 道 路	m	496	62,100	
		公園施設費	m <sup>2</sup>	565	42,400	公園1箇所	
		計			351,000		
	移 転	建物移転費	棟	52	1,727,800	工作物、換地に伴う移転費等含む	
		計			1,727,800		
	移 設	電柱	本	14	6,800		
		ガス	m				
		上水道	m	226	36,800		
		下水道 (雨水)	m				
		下水道 (汚水)	m	226	44,100		
	計			87,700			

事 項		単位	事業量	事業費 (千円)	適 用
法第2条 第2項 該当 事業費	上 水 道	m	838	42,700	
	下水道 (雨水)	m	226	37,800	
	下水道 (汚水)	m	838	112,300	
	ガ ス	m	838	9,200	
	計			202,000	
整 地 費				35,900	
工 事 雑 費				88,000	
調 査 設 計 費				215,100	
工 事 費 計				2,707,500	
損 失 補 償 費				8,581	
減 価 補 償 費				498,219	
計				3,214,300	
事 務 費				25,700	
合 計				3,240,000	

3 年度別歳入歳出資金計画

単位：千円

区 分		平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度	計
歳 出	工事費	4,000	119,400	1,838,600	482,500	241,900	21,100	2,707,500
	補償費		500,800	2,000	2,000	2,000		506,800
	事務費	1,000	5,000	5,000	5,000	5,000	4,700	25,700
	計	5,000	625,200	1,845,600	489,500	248,900	25,800	3,240,000
歳 入	国庫補助金		175,000	818,800	177,200	63,000		1,234,000
	市負担金		175,000	818,800	177,200	63,000		1,234,000
	市単独費	5,000	275,200	208,000	135,100	122,900	25,800	772,000
	計	5,000	625,200	1,845,600	489,500	248,900	25,800	3,240,000

## 第6 参考図書

- 1 現況図（イ）
- 2 現況図（ロ－I～ロ－VI）
- 3 現況図（ハ）
- 4 市街化予想図



